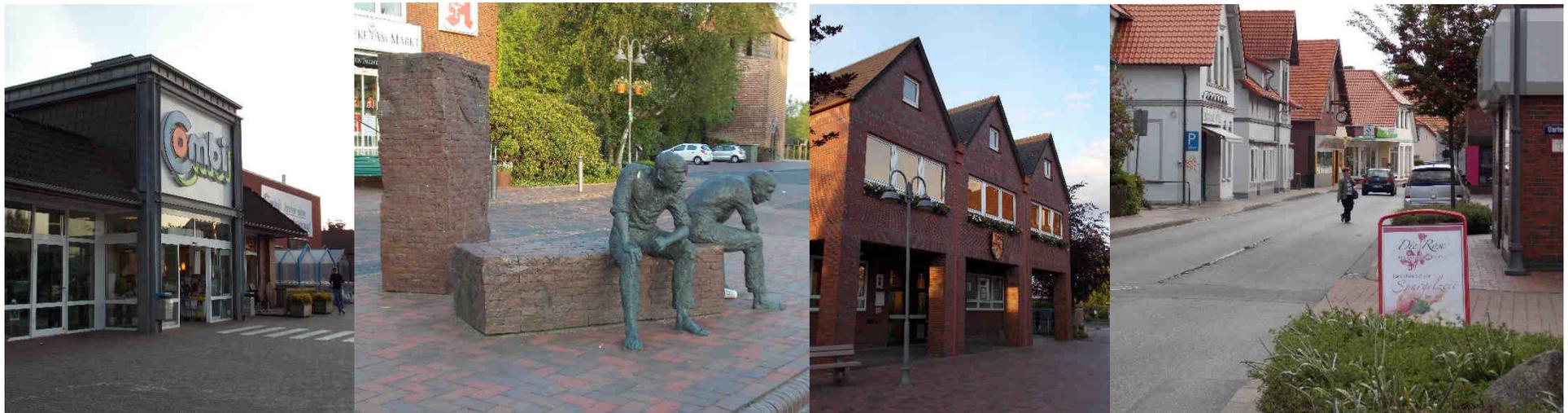


## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn

Ausschuss für Finanzen, Wirtschafts- und Tourismusförderung  
04.12.2013



## Eingegangene Stellungnahmen

- Silke Teichmann  
(Stellungnahme vom 08. November 2013)
- Gemeinde Zetel  
(Stellungnahme vom 21. November 2013)
- Dorfgemeinschaft Ellenserdammersiel e. V.  
(Stellungnahme vom 21. November 2013)
- Henning von Harten (Wohnmöbel von Harten)  
(Stellungnahme vom 25. November 2013)
- Oldenburgische IHK  
(Stellungnahme vom 27. November 2013)

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Dynamische Bestandsschutz für die Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi) außerhalb des Ortszentrums

→ Dem Einwand wird teilweise gefolgt:

- Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Gemeinde Bockhorn sehen neben der Stärkung des Ortszentrums auch die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen vor.
- Die Lebensmitteldiscounter tragen wesentlich zu einer flächendeckenden Nahversorgung in Bockhorn bei.
- Um diese Standort langfristig zu sichern, sollte eine maßvolle Anpassung der Verkaufsfläche an die Marktentwicklungen ermöglicht werden.
- In das Konzept wird eine ergänzende Erläuterung des „dynamischen Bestandsschutzes“ aufgenommen.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente max. 800 m<sup>2</sup> VKF

→ Der Einwand wird gefolgt:

- Die wesentliche Bemessungsgrundlage der zentrenrelevanten Randsortimente ist primär, dass ein Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird.
- Eine erste Prüfung hat ergeben, dass Ansiedlungsvorhaben für welche die Begrenzung auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Kraft treten würde (> 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), i. d. R. nicht der Versorgungsfunktion der Gemeinde Bockhorn (Grundzentrum) entsprechen.
- Somit wird die Begrenzung der zentralen Randsortimente auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Leitsatz III aus dem Konzept genommen.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb des Ortszentrums

→ Dem Einwand wird teilweise gefolgt:

- Der Leitsatz II, welcher die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment regelt, zielt primär auf die Steuerung von strukturprägenden Lebensmittelangeboten.
- Der Leitsatz wird in dem Sinne ergänzt, dass in integrierter Lage die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben zur Versorgung des Gebiets (i. d. R. Kleinflächenkonzepte) ergänzend möglich sein soll.
- Allerdings steht auch weiterhin die Stärkung des Ortszentrums (und somit auch des wesentlichen Magnetbetriebs Combi) im Fokus, so dass die Ansiedlung eines weiteren marktgängigen Vollsortimenters außerhalb des Ortszentrums nicht empfohlen wird.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Zentrenrelevanz des Sortiments Unterhaltungselektronik

→ Der Einwand wird zurückgewiesen:

- Höchste Priorität in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung in Bockhorn genießt die Stärkung des Ortszentrums Bockhorn.
- Das Sortiment Unterhaltungselektronik trägt zu attraktiven Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen bei und sollte somit auch in Bockhorn primär im Ortszentrum angeboten werden.
- Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit sei insbesondere auf die ausgewiesenen Potenzialflächen (S. 61) verwiesen, welche grundsätzlich die Ansiedlung auch von kleineren Fachmarktkonzept ermöglichen.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Zentrenrelevanz des Sortiments Reitsportartikel

→ Der Einwand wird zurückgewiesen:

- Die Einordnung von Reitsportartikel als zentrenrelevantes Sortiment resultiert im Wesentlichen aus der Bestandssituation.
- Da ein Einzelhandelskonzept keinen einzelbetrieblichen Schutz bietet, sondern vielmehr die Stärkung des gesamten Ortszentrums (u. a. Sicherung der Angebotsvielfalt) in den Fokus stellt, wird dem Einwand nicht gefolgt.
- Eine Überprüfung der Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung zwischenzeitlich stattgefundener Strukturveränderung (Zeitraumen rd. 5 Jahre) ist jedoch angeraten.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Berücksichtigung der weiteren Ortsteile in Bockhorn

→ Dem Einwand wird teilweise gefolgt:

- Im Rahmen der Bestandserhebung wurden alle in der Gemeinde Bockhorn ansässigen Einzelhandelsbetriebe erhoben.
- Das Konzept wird durch eine kartographische Darstellung ergänzt, die alle Einzelhandelsbetriebe in Bockhorn zeigt.
- Aufgrund des eindeutigen Einzelhandelsschwerpunkts im Kernort Bockhorn, steht dieser im Fokus der Betrachtungen des Einzelhandelskonzepts.
- Für die weiteren Ortsteilen von Bockhorn werden bereits Empfehlungen zur Nahversorgung gegeben (S. 83). Von einer darüber hinaus gehenden Angebotsentwicklung/ Versorgungsbedeutung ist auch zukünftig nicht auszugehen bzw. ist diese nicht im Sinne des Einzelhandelskonzepts.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Konzept zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts

→ Der Einwand wird zurückgewiesen:

- Das Thema der Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts in Bockhorn wird im Rahmen des Konzeptes an mehreren Stellen betrachtet (bspw. absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen).
- Allerdings ist es nicht Aufgabe eines Einzelhandelskonzeptes Akquisestrategien aufzuzeigen, sondern vielmehr die räumlich-funktionale Steuerung des Einzelhandels.
- In diesem Zusammenhang sei auf die Ausweisung von Potenzialflächen im Ortszentrum verwiesen, die grundsätzlich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts in Bockhorn ermöglichen.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Potenzial für Gastronomie mit einer jüngeren Zielgruppe

→ Der Einwand wird zurückgewiesen:

- Der Einwand ist grundsätzlich nachvollziehbar.
- Inwieweit sich ein spezialisierter Anbieter in Bockhorn ansiedelt, ist sicherlich zu diskutieren.
- Die Empfehlungen sind vielmehr als Hinweis an lokale Gastronomen zu verstehen, ihr Betriebskonzept zu betrachten und ggf. anzupassen.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Abgrenzung Standortbereich Südstraße

→ Der Einwand wird zurückgewiesen:

- Bei dem Standort des Sonderpostenmarkts handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.
- Derzeit besteht durch eine Baugenehmigung Anspruch auf Erweiterung.
- Das Instrumentarium des § 34 Abs. 3 BauGB beinhaltet bereits eine gesetzesimmanente Sperre zur Verhinderung von Erweiterungs- oder Ansiedlungsabsichten.
- Bei zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch ein Vorhaben, ist dieses nach Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes unzulässig.

## Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

### Abschließende Genauigkeit WZ 2008

→ Der Einwand wird zurückgewiesen:

- Die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes bietet eine größtmögliche Annäherung an die Realität.

Eingegangene Stellungnahmen – *inhaltliche Anpassung*

Aussagen zu Kfz-Handelsbetrieben, Tankstellen bzw. Brennstoffhandel

→ Dem Einwand wird teilweise gefolgt:

- Die genannten Betriebe stellen keinen Einzelhandel im engeren Sinne dar.
- Es wird ein entsprechender Hinweis eingefügt.

## Eingegangene Stellungnahmen – *ergänzende Erläuterungen*

### Unterschiedliche funktionale Bedeutung der Nachbarstädte

→ Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Erläuterung wird in das Konzept eingefügt.

### Unterschiedliche Sichtweisen von Gemeinden und Investoren im Fall von Ansiedlungsfragen

→ Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Erläuterung wird in das Konzept eingefügt.

### Erläuterung der Grafik auf Seite 46 (Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand)

→ Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Erläuterung wird in das Konzept eingefügt

## Eingegangene Stellungnahmen – *ergänzende Erläuterungen*

### Empfehlung Potenzialflächen

→ Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine deutlichere Formulierung erscheint nicht notwendig.

### Bewertung der Sitzgelegenheiten

→ Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Erläuterung wird in das Konzept eingefügt.

### Neuansiedlung/ Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben

→ Dem Einwand wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis, dass das Baurecht am ursprünglichen Standort zurückgenommen werden muss, wird in das Konzept eingefügt.

Eingegangene Stellungnahmen – *redaktionelle Anpassung*

Anpassung der Grafik auf Seite 50 (Differenzierung des ZVB)

→ Dem Einwand wird gefolgt. Die Grafik wird entsprechend angepasst.

Umgang mit Problemlagen des Ortszentrums

→ Dem Einwand wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis auf die nachfolgenden Empfehlungen des Konzepts eingefügt.

„nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“

→ Der Einwand wird zurück gewiesen. Der Einwand, dass es sich um eine „sperrige“ Formulierung handelt, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings wird in der Abwägung zugunsten einer rechtssicheren Formulierung keine Änderung dieser Formulierung vorgenommen (vgl. Urteil des VG Düsseldorf vom 23. August 2012).

## Eingegangene Stellungnahmen – *redaktionelle Anpassung*

### Anpassung Tabelle 11 (Angleichung der Begriffe: Betriebstypen/ -struktur)

→ Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Angleichung wird vorgenommen.

### Anpassung Tabelle auf Seite 93 (Tabellenüberschrift: ZVB, siL, niL)

→ Dem Einwand wird gefolgt. Eine entsprechende Anpassung der Tabelle wird vorgenommen.

### Seitenumbrüche in Kapitel 6

→ Dem Einwand wird gefolgt. Das Layout wird abschließend geprüft.

## Vielen Dank für Ihr Interesse!

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafensstraße 11

44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Markt 9

04109 Leipzig

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

